

BEELDKWALITEITSPLAN LAGEWEI 2 EN 3A

Gemeente Barendrecht

SWECO

SIKKELWEI

3E BARENDRECHTSEWEG

ZICHTWEI

Het beeldkwaliteitsplan

Dit beeldkwaliteitsplan draagt in belangrijke mate bij aan de afronding van de wijk Lagewei. Het beeldkwaliteitsplan beschrijft en verbeeldt het ambitiekader voor de uitstraling van het stedenbouwkundig plan voor de Lagewei.

Het beeldkwaliteitsplan dient twee doelen; enerzijds is het een inspiratiekader voor een bouwende partij, anderzijds dient het als toetsingskader voor de welstandscommissie.

Het plan beschrijft de kwalitatieve aspecten van het stedenbouwkundig plan. In het bestemmingsplan worden de maatvoering en kwantitatieve elementen uit het stedenbouwkundig plan vastgelegd. Om discussie te voorkomen wordt in dit beeldkwaliteitsplan daarom geen uitspraak gedaan over maatvoering of positionering van woningen. Als er toch discussies optreden tussen beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan is het bestemmingsplan met de bijbehorende verbeelding leidend.



Zichtwei



Sikkelwei



3e Barendrechtseweg

Leeswijzer

Het stedenbouwkundig plan is onderverdeeld in twee deelgebieden, deelgebied A en deelgebied B.

Belangrijk in het beeld van een wijk is de overgang tussen private en openbare ruimte. Om de beeldkwaliteit hiervan te borgen is er een los onderdeel met uitgangspunten, beelden en criteria opgesteld voor erfafscheidingen.

Per deelgebied wordt de beeldkwaliteit beschreven en verbeeld door middel van schema's en referentiebeelden.

Tevens zijn er per deelgebied criteria opgesteld waaraan de welstandscommissie bij een vergunningsaanvraag het bouwplan kan toetsen. Wanneer er vrijheid wordt gegeven in de criteria of wanneer er onduidelijkheid bestaat over de wijze van interpreteren van deze vrijheid, geven de toelichtende teksten uitsluitsel.



DEELGEBIED A



Gemeleerd metselwerk



Grote gevelopeningen



Vergroten gevelopeningen (optisch)



Rijk gedetailleerd metselwerk





Natuurinclusieve architectuur



Symmetrisch kader



Integraal mee-ontworpen van bel, huisnummer, verlichting en brievenbus



Vergroten gevelopeningen (optisch)



Spel met neggediepten, rijk relief



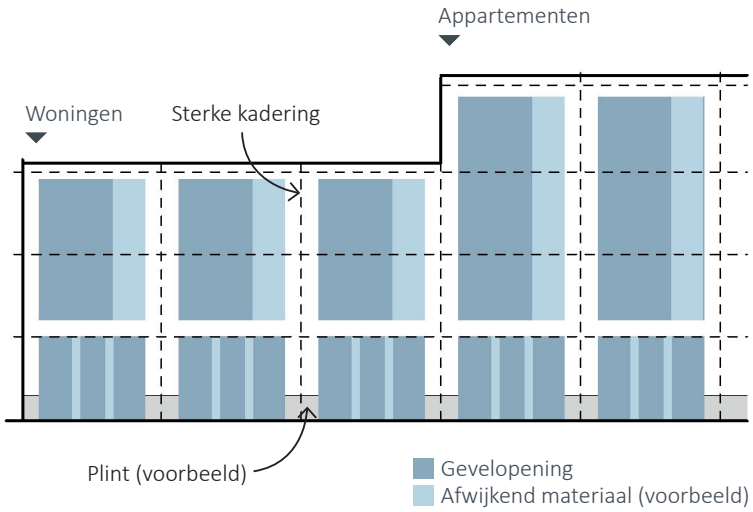
DEELGEBIED A

ALGEMEEN BEELD

De Zichtwei is een belangrijke ontsluitingsweg voor diverse maatschappelijke functies en het woningbouw programma van het projectgebied Lagewei. In tegenstelling tot het dorpse karakter nabij de woonstraten heeft bebouwing aan de Zichtwei door haar stedenbouwkundige opzet een meer stedelijk en robuust karakter.

SFEERBESCHRIJVING

Bebouwing aan de Zichtwei wordt gekenmerkt door een eenvoudige blokvormige opzet met een open karakter. Dit karakter wordt gecreëerd door grote raampartijen. Raampartijen kunnen binnen het kader van metselwerk optisch vergroot worden. Dit kan bijvoorbeeld door een afwijkende kleurtint, metselverband of materialisatie toe te passen zoals bijvoorbeeld hout.
De bebouwing langs de Zichtwei en het appartementengebouw nabij de rotonde van de 3e Barendrechtseweg zijn samenhangend en verwant aan elkaar. Wandvormige bebouwing met een duidelijke plint, platte daken en vlakke gevel zijn hier een voorbeeld van.
Het huidige appartementengebouw vormt samen met het te bouwen appartementsgebouw een duidelijk accent aan de Zichtwei.



POSITIONERING

Rooilijn	Rechte rooilijn, volgt de weg.
Zijdelingse afstand	Aaneengesloten of aaneengebouwd
Oriëntatie	Grondgebonden woningen: Op de weg (Zichtwei) Appartementsgebouw: naar meerdere zijden, zowel de weg als het openbaar gebied

HOOFDVORM

Bouwmassa	Een hoofdbouwmassa met plint, blokvormig zonder een kap.
Bouwhoogte	Woningen: Maximaal drie bouwlagen zonder kap Appartementsgebouw: Maximaal vier bouwlagen zonder kap
Kapvorm	Plat dak (Hellend dak mogelijk aan de achterzijde van tussenwoningen)
Kaprichting	NVT

GEVELAANZICHT

Gevelopbouw	Eenvoudige compositie, samenhanged en evenwichtig met duidelijke plint en daklijst.
Gevelgeleding	Sterke kadering rond een grote gevelopening.
Plasticiteit	Gevelopeningen (raam- en deuropeningen) worden met een diepe negge in de gevel geplaatst.

DETAILLERING

- Algemeen beeld: baksteenarchitectuur, traditioneel met eigentijdse elementen. Detaillering is passend bij de gekozen architectuurstijl en overeenkomstig met de referentiebeelden.
- Gevel: baksteen (Voorkeur handvorm of vormbakstenen) in genuanceerd geel, roodbruin of bruin spectrum ondergeschikte toevoegingen van hout of staal.
- Toepassen van een plint in afwijkende donkere steenkleur, bijvoorbeeld grijs, antraciet of zwart.
- Gevelopeningen: Raam- en deuropeningen worden bij voorkeur met een diepe negge in de gevel geplaatst.
- Kozijnen: Grote raampartijen in een neutrale kleur, bij voorkeur wit of antraciet.
- Kopgevels direct in het zicht van het openbaar gebied en niet direct grenzend aan privéterrein hebben minimaal 1 venster op iedere woonlaag.
- Hoge kwaliteit in detaillering.
- Klimaatadaptieve en natuurinclusieve maatregelen zijn wenselijk, zoal bijvoorbeeld ingebouwde nestkasten.
- Hemelwaterafvoer: Ronde regenpijp bij voorkeur in zink of vierkante hemelwaterafvoeren geïntegreerd in de gevel.
- Zonnepanelen zijn vanaf het maaiveld niet zichtbaar vanwege een opstaande dakrand.
- Warmtepompen moeten inpandig worden opgelost; de eventuele buitenunits (bij warmtepompen die warmte uit de lucht halen) moeten aan de achterzijde van de woning worden opgenomen en in de architectuur worden geïntegreerd. Bij appartementencomplex collectieve warmtepomp inpandig oplossen.

DEELGEBIED B


Natuurinlusieve architectuur


Horizontale gevel accenten


Horizontale gevel accenten


Dakkapel met rabat


Accent


Eenvoudige hoofdvorm (huidige bebouwing aan de Sikkelwei)




Geïntegreerde zonnepanelen


Gemeleerd metselwerk


Afleesbare plint


Horizontale gevel accenten


Zorgvuldige vormgeving overgang privaat naar publiek



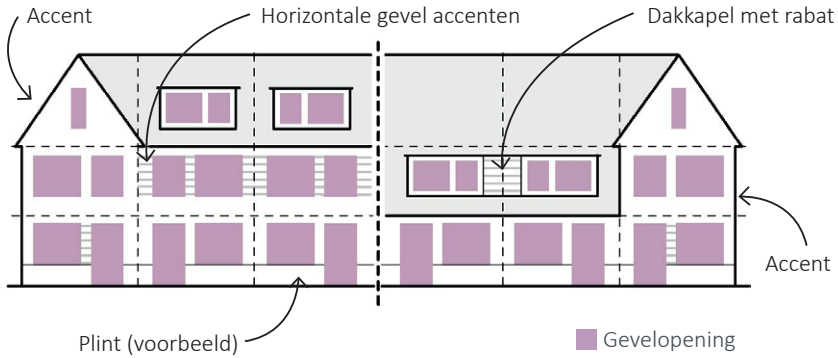
DEELGEBIED B

ALGEMEEN BEELD

Aan de west- en oostzijde grenst dit deelgebied aan reeds gebouwde woonwijk. De woningen in dit deelgebied zijn in hoofdvorm en architectuur verwant. Binnen het deelgebied bestaan er tevens verwantschappen. Bebouwing binnen deze drie gebieden zijn in kleur, materiaal en vorm gelijk aan elkaar.

SFEERBESCHRIJVING

Het architectuurbeeld van de woningen straalt eenvoud en rust uit. Naast een eenvoudige hoofdmassa komen enkele karakteristieken uit de omgeving naar voren. Zo zijn enkele hoekwoningen voorzien van een accent in de vorm van woningen waarbij de kap haaks op de langsgevel staat. Dakkappelen zijn van hout, voorzien met rabat en in kleur met de voordeur van het desbetreffende bouwblok. De horizontale geleding in het rabat zijn ook terug te vinden in het metselwerk. Door bijvoorbeeld de steen uit te laten steken of een tintverschil toe te passen in het metselwerk. De kleur van het metselwerk behoort tot hetzelfde spectrum als haar omgeving. Het gele metselwerk (westzijde) en het rode metselwerk (oostzijde) hoeven niet exact gelijk te zijn, maar wel familie. De plint is voorzien van een afwijkende steenkleur of tint.
Bouwlagen zijn het gehele deelgebied gelijk. Doormiddel van de goothoogte is variatie tussen bouwblokken mogelijk.





VERWANTSCHAP EN HOEKACCENT KAART

* Hoekaccent

POSITIONERING

Rooilijn	Rechte rooilijn, volgt de weg. Rooilijn verspringing max. 1 meter bij kopgevels.
Zijdelingse afstand	Aaneengesloten of aaneengebouwd
Oriëntatie	Op de weg of het openbaar gebied

HOOFDVORM

Bouwmassa	Eenvoudige vorm, enkele hoofdbouwmassa met een kap. Accent met name op de hoeken (zie kaart).
Bouwhoogte	Maximaal twee bouwlagen met kap.
Kapvorm	Hellend dak, zadeldak
Kaprichting	Kaprichting parallel aan de langsgevel. Bij hoekwoningen haaks aan de langsgevel (zie kaart).

GEVELAANZICHT

Gevelopbouw	Traditionele opbouw met plint, gevel en kap
Gevelgeleding	Horizontaal gevelgeleding

DETAILLERING

- Algemeen beeld: baksteenarchitectuur, traditioneel met eigentijdse elementen.
- Gevel: baksteen (Voorkeur handvorm of vormbakstenen) in genuanceerd geel, roodbruin of bruin spectrum.
- Toepassen van een plint (metselwerk bij aansluiting op het maaiveld) in afwijkende steenkleur.
- Horizontale gevel accenten in het metselwerk, bijvoorbeeld door uitstekend metselwerk of kleur.
- Kopgevels direct in het zicht van het openbaar gebied en niet direct grenzend aan privéterrein hebben minimaal 1 venster op iedere woonlaag.
- klimaatadaptieve en natuurinclusieve maatregelen zijn wenselijk, zoal bijvoorbeeld ingebouwde nestkasten.
- Kozijnen: in neutrale kleur, bij voorkeur wit of antraciet.
- Hemelwaterafvoer: Ronde regenpijp bij voorkeur in zink of vierkante hemelwaterafvoeren verwerkt in de gevel. Eventueele boeiborden in neutrale kleur, bij voorkeur wit.
- Accent kaprichting: *Verwantschap 1* op de hoeken (zie kaart); *Verwantschap 2 & 3* Wenselijk op de hoeken of een enkeling op een speelse manier.
- Dak: gebakken matte pannen, in grijs-antraciete kleur.
- Dakoverstek wenselijk.
- Dakkapel: hout, paneel met rabat in een neutrale kleur of aansluitend op de voordeur kleur.
- Dakkapel is onderdeel van de gekozen architectuurstijl.
- Zonnepanelen zijn bij voorkeur een geïntegreerd onderdeel van de architectuur van de daken of worden aangelegd in een eenduidige en symmetrische figuratie.
- Detaillering is passend bij de gekozen architectuurstijl en overeenkomstig met de referentiebeelden.
- Warmtepompen moeten inpandig worden opgelost; de eventuele buitenunits (bij warmtepompen die warmte uit de lucht halen) moeten aan de achterzijde van de woning worden opgenomen en in de architectuur worden geïntegreerd.

ERFAFSCHEIDINGEN & BERGINGEN



Blokhaag





Delftse stoep



Bergingen uniform in uitvoering







Groendak bij bergingen



ERFAFSCHEIDINGEN & BERGINGEN

ALGEMEEN BEELD

Alle erfafscheidingen in het plangebied worden meeontworpen bij de uitvoering van het plan.

ERFAFSCHEIDINGEN VOORZIJDE

Het stedelijk karakter van deelgebied A komt tot uiting middels een Delftse stoep. Deelgebied B heeft een ontspannen, dorps karakter. Hierdoor zijn erfafscheidingen aan de voorgevel voorzien van lage groene hagen. Woningen aan weerszijde van het plantsoen hebben geen haag, maar een Delftse stoep. Hiermee krijgt het een informeel karakter.

ERFAFSCHEIDINGEN ZIJKANT & ACHTERZIJDE EN BERGINGEN

Erfafscheidingen aan de zijkant en achterzijde worden zo groen mogelijk uitgevoerd. Dit wordt gerealiseerd door het maken van een doorlopende groene erfafscheiding bestaande uit een hekwerk begroeid met klimop. Deze groene hekwerken worden niet door bergingen onderbroken. Achterdeuren en bergingen zijn uniform in uitstraling om zo tot een rustig en groen totaalbeeld te komen.

ERFAFSCHEIDINGEN KAART



ERFAFSCHEIDINGEN VOORZIJDE

Situering
- Erfafscheiding aan voortuin van hoofdbouwmassa, grenzend aan de openbare ruimte.
- Woningen rond het plantsoen en aan de Zichtwei hebben geen erfafscheiding, maar een Delftse stoep.

Hoogte
- Maximaal 1 meter hoog

Vormgeving
- Groene afscheiding bestaande uit inheemse soorten zoals bijvoorbeeld beuken. De groene afscheiding van de voortuin loopt bij hoekpercelen minimaal door tot de voorgevelrooilijn door.

ERFAFSCHEIDINGEN ZIJKANT EN ACHTERZIJDE

Situering
Erfafscheiding van de achtertuin/ zijtuin, grenzend aan de openbare ruimte.

Hoogte
Maximaal 2 meter hoog

Vormgeving
- Erfafscheidingen zijn overwegend groen (minimaal 50%) evt. in combinatie met metselwerk of stalen hekwerk.
- Hekwerken zijn continu en worden niet onderbroken met bergingen.
- Tuindeuren zijn uniform in uitvoering in naturel hout of antraciet.

BERGINGEN

Situering
- Bergingen grenzen in principe nooit direct aan het openbaar gebied (staan achter een continu groene erfscheiding).
- Bergingen zijn waar mogelijk geculsterd geplaatst en zijn uniform in uitvoering.

Vormgeving
- Bergingen in naturel hout of antraciet, met horizontale beplanking. Mogelijk in combinatie met metselwerk in dezelfde kleur en materialen als de woning.
- Bergingen hebben wenselijk een groen dak (sedumdak), mogelijk in combinatie met zonnepanelen.

Colofon

Titel: Beeldkwaliteitsplan Lagewei 2 en 3a, Gemeente Barendrecht

Projectnummer: 378733

Datum: Juni 2021

Projectleider: Rutger Wijngaarden

Projectteam: Hyrum Boom
Rutger Wijngaarden

Contact: Sweco Nederland B.V.
Zernikestraat 17
5612 HZ Eindhoven
+31 88 811 66 00
www.sweco.nl

Opdrachtgever: Gemeente Barendrecht

SWECO